



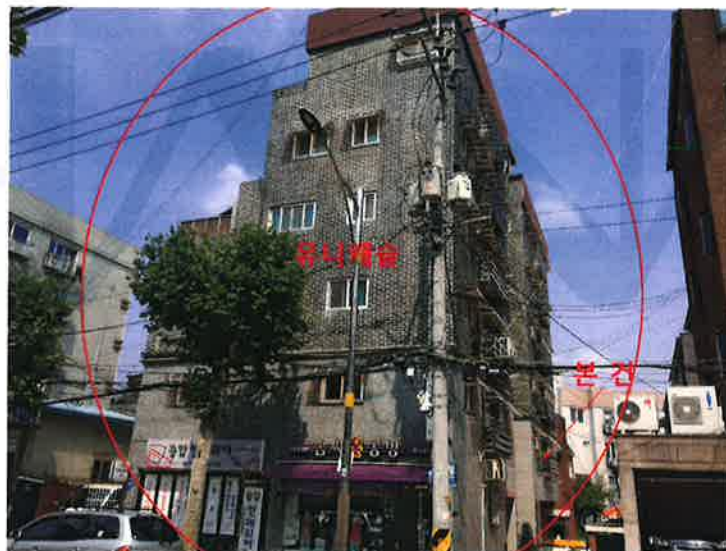
# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 중앙신용협동조합 이사장

건명 : 김선순 소유물

감정평가서 번호 : 하나 190613-03-402



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),  
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인 북부지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 031-906-9888 Fax : 031-906-8889

경기도고양시 일산동구 중앙로 1261번길 79 하이베라스 506호



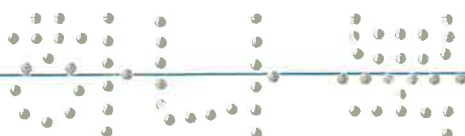
HANA | (주)하나감정평가법인

# 감정평가 심사인증서

인증서 번호	20190617-03-007	심 의 일	2019-06-17
감정서번호	하나 190613-03-402	평 가 목 적	공매
평가 의뢰인	중앙신용협동조합 이사장		
건 명	김선순 소유물		
물건소재지	서울특별시 은평구 구산동 11-14 외 1필지 유니캐슬 제2층 제203호		
감정평가액	₩307,000,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사운영규정 제25조의 1 또는 제25조의 2에  
해당하여 본지사 자체 심의를 득한 건임을 확인합니다.

(주) 하 나 감 정 평 가 법 인  
북부지사 지 사 장 이 원 석



## (부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

(주)하나감정평가법인 북부지사  
지 사 장 이 원 석 감 정 평 가 사 신동진

申 東 進 (인)

감정평가액	삼억칠백만원정 (₩307,000,000.-)					
의 회 인	중앙신용협동조합 이사장		감정평가 목적		공매	
채 무 자			제 출 처		대한토지신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	김선순		기 준 가 치		시장가치	
			감정평가조건			
물 건 목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 등		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일
			2019. 06. 14		2019. 06. 14	2019. 06. 14
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m²)	종 별	면적 또는 수량(m²)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	307,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩307,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사					

林 秀 珍 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 '은평중학교' 동측 인근에 위치하는 '유니캐슬' 제2층 제203호로서, **공매** 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

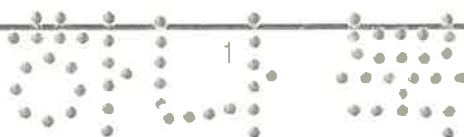
### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2019년 06월 14일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2019년 06월 14일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

임대미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가 건으로서, 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도 사용시 이로인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인 및 내부도시는 “건축물현황도” 를 근거로 도시하였는바, 업무 진행시 참고바람.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.

(구분건물) 감정평가 명세표


건 물 명		유니캐슬 제2층 제203호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 은평구 구산동 [도로명주소] 서울특별시 은평구 갈현로 146	11-14, 11-15 유니캐슬	근린생활 설,다세대 주택 (도시형생 활주택 단지형 다세대)	철근콘크리트구조				
				(철근)콘크리트 (평지붕) 6층				
				1층	66.33			
				1층	18.16			
				2층	167.93			
				3층	167.93			
				4층	109.69			
				5층	109.69			
				6층	86.01			
				옥탑1층	18.64			
				(연면적제외)				
				상동	11-14	대	제2종 일반주거지역	189.4
2	상동	11-15	대	제2종 일반주거지역	194.7			
				내)				
				철근콘크리트구조				
				제2층 제203호	58.94	58.94	307,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 70.61㎡
				소유권	38.7			
가				1,2 ----	384.1x----	38.7		
				대지권	384.1			
합 계							₩307,000,000.-	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 은평구 구산동 11-14외 1필지 유니캐슬 제2층 제203호		
도로명주소	서울특별시 은평구 갈현로 146		
	주용도	근린생활시설, 다세대주택 (도시형생활주택/단지형다세대) 12세대/2호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2015.09.25	
	건물규모	층수	지상6층
		연면적	725.74 m <sup>2</sup>
	비고		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/2/203	다세대주택 (도시형생활주택 /단지형다세대)	58.94	11.67	70.61	38.7	83.5
합계 (총1개호)			58.94	11.67	70.61	38.7	-

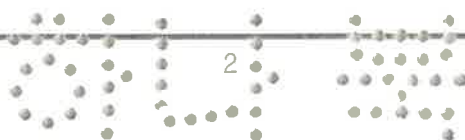
※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	구산동 11-14외	-/2/203	다세대 주택	58.94	70.61	308,000,000 (@ 5,230,000)	2015.09.20 (2015.09.25)	본건
#2	구산동 16-42	A/3/302	다세대 주택	58.68	67.44	305,000,000 (@ 5,200,000)	2017.08.15 (2017.08.17)	-
#3	구산동 16-59	에이/4/402	다세대 주택	53.87	64.95	278,000,000 (@ 5,160,000)	2016.08.19 (2016.05.31)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#2

한국감정원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단 되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2017.08.15/ 2019.06.14	
서울 (연립다세대)	3.216% (1.03216)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2017.8	99.5
			기준시점 당시 지수	2019.5	102.7
		산식		$1 + ((102.7 - 99.5) / 99.5)$ $\approx 1.03216$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.97	본건이 경과연수에 따른 노후도에서 다소 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.970	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
일련 번호			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	-/2 203	58.94	#2	5,200,000	1.000	1.03216	0.970	5,206,215	306,854,312	307,000,000
합계		58.94	-	-	-	-	-	-	-	307,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근의 대상물건과 동일 또는 유사한 다세대주택의 가격수준은 접근성, 전유면적의 크기 및 실사용면적의 크기(부합/확장부분 포함), 방의 개수 등에 따라 전유면적당 5,000,000원/m <sup>2</sup> ~ 5,500,000원/m <sup>2</sup> (호가) 수준으로 탐문조사됨.
------	--

### 2. 본건 평가사례

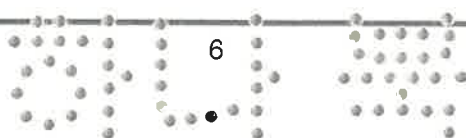
본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	구산동 17-51 -/3/302	연립주택	45.39	61.7	240,000,000	2017.10.27	경매
					(@ 5,290,000)		
(2)	구산동 214-1 나/2/201	다세대 주택	46.12	57.24	246,000,000	2018.03.21	경매
					(@ 5,330,000)		
(3)	구산동 17-28 -/3/301	다세대 주택	56.73	70.11	292,000,000	2018.06.21	담보
					(@ 5,150,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	서울 은평구 2018년 06월 ~ 2019년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	18,201,527,000	15,097,346,835	82.9	283	101	35.7

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m²)	대지권(m²)	
가	제2층 제203호	58.94	38.7	307,000,000
합계		58.94	38.7	307,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 은평구 구산동 소재 '은평중학교' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 제반 주위환경은 보통시됨.
교 통 상 황	대상토지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 "구산역"(지하철6호선)이 소재하는 등 대중 교통사정은 보통시 됨.
인접도로상태	서측으로 노폭 약 15미터의 포장도로에 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	<p>■ 일련번호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, &lt;추가기재&gt; 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).</p> <p>■ 일련번호 2) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;, &lt;추가기재&gt; 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).</p>
건 물 구 조	<p>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평지붕) 6층 건내 제2층 제203호로서,</p> <p>- 외벽 : 외장석재 및 벽돌무늬마감 등,</p> <p>- 창호 : 새시이중창호임.</p>
이 용 상 황	공부상 다세대주택(도시형생활주택/단지형다세대)임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비 되어있으며, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 되어있음.
임대사항	미상임.
기타사항	폐문으로 인하여 내부는 육안으로 확인치 못하여 "건축물현황도"를 근거로 도시하였음.

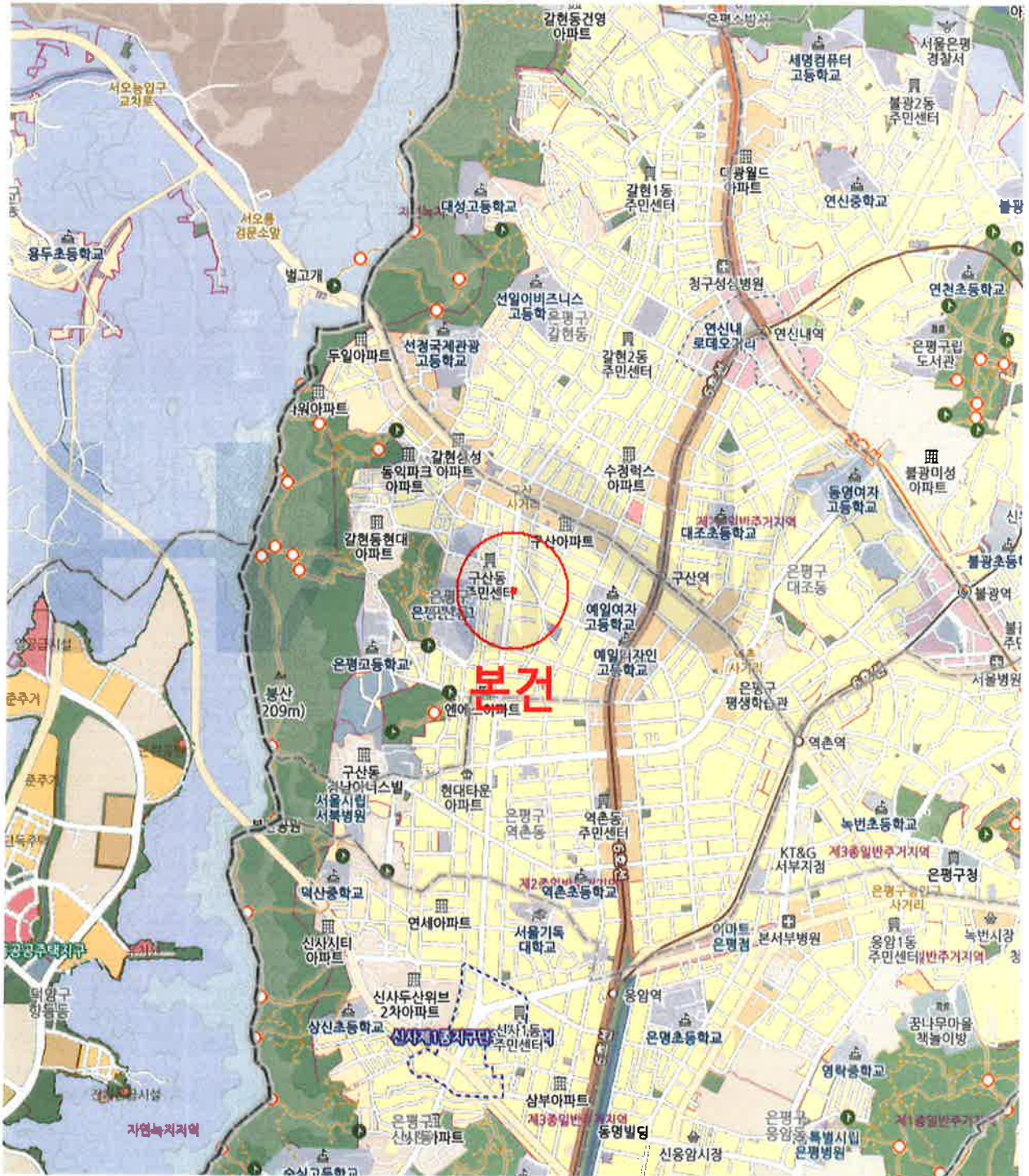




# 광역위치도

소재지

서울특별시 은평구 구산동 11-14 외 1필지 유니캐슬 제2층 제203호





## 가 격 참 고 도

소재지

서울특별시 은평구 구산동 11-14 외 1필지 유니캐슬 제2층 제203호

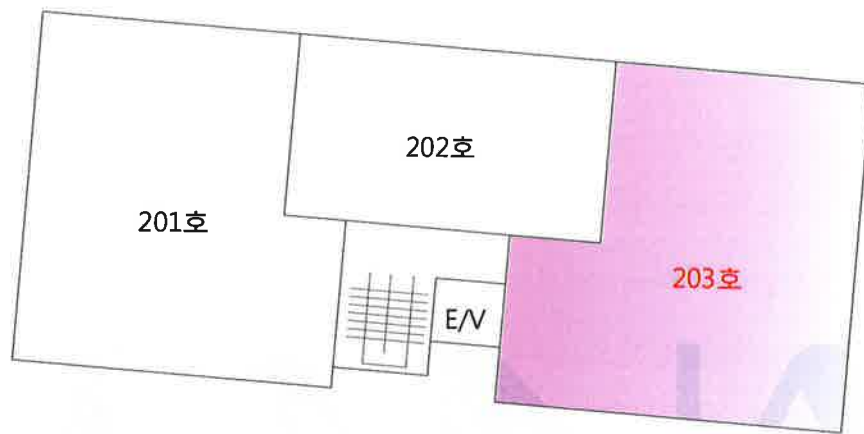


# 건물내부구조도

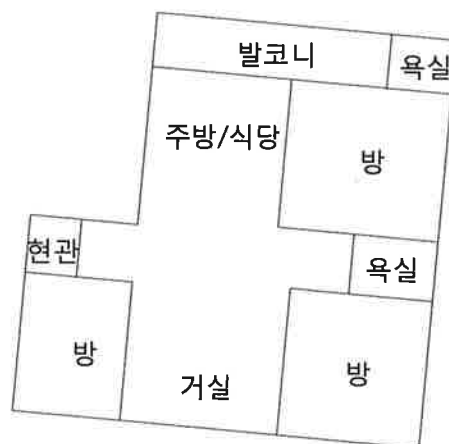
Non Scale



## 유니캐슬 제2층 제203호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제2층]



[제203호]

※건축물현황도 근거





## 사 진 용 지

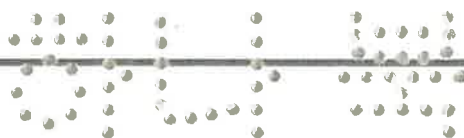
소재지	서울특별시 은평구 구산동 11-14외 1필지 유니캐슬 제2층 제203호
-----	--



본건전경



본건전경



## 사 진 용 지

소재지

서울특별시 은평구 구산동 11-14외 1필지 유니캐슬 제2층  
제203호



출입문



주위환경

